

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 479 | 16. KW | 17.04.2025 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Quadoro setzt bei Infrastruktur auf offenes Sondervermögen	2
Wohnungsmarkt Deutsch- land Teil 4: Mietpreis- Bremse löst Knappheit nicht	5
Immobilien-Investment- Markt: Von schwacher Basis Steigerung um zwölf Prozent	9
Wohnungsmarkt: Transaktionen im 1. Quartal 2025 kräftig gestiegen	11
Personalien	12
Einzelhandelsimmobilien: Individuelle Entwicklung bei Fach- und Supermärkten	14
Zweitmarkt: Flaute bei gebrauchten Immofonds drückt auf die Kurse	16
Koalitionsvertrag: Vermittlerverband AfW vermisst echte Reformen	17
Das Letzte	19
Impressum	19

Meiner Meinung nach...

Der Fondsbrief hat einen neuen Anzeigenpartner, worüber wir uns natürlich sehr freuen. Normalerweise informieren wir nicht ausdrücklich darüber, doch diesmal mache ich gerne eine Ausnahme. **Pangaea Life** als Investment Manager der Versicherungsgruppe die **Bayerische** legt einen Publikums-AIF mit Investitionen in den USA auf. Privatanleger beteiligen sich als Co-Investor an Wohnungsentwicklungen im Sunbelt der Vereinigten Staaten.

Ein ermutigendes Signal. Und gleichzeitig ein logisches US-Investment. Denn bei der Sprunghaftigkeit des amerikanischen Präsidenten und den Fragezeichen hinter seinen Liberty-Zöllen bietet sich ein langfristiges Engagement in Immobilien an. Das gilt natürlich auch für die Produkte der anderen, bereits etablierten Anbieter von US-Immobilienfonds. Langfristige Mieten in günstig eingekauften Objekten dürften ebenso verlässlich wirken wie der Bau von Wohnanlagen und Apartmenthäusern. Denn unabhängig vom Hin und Her der politisch (Un)verantwortlichen in den USA wächst die Bevölkerung und benötigt Wohnungen und Büroräume.

Mit ihren Terminen nehmen es die Mächtigen nicht so genau. Der eine wollte innerhalb von 24 Stunden den Ukrainer-Krieg beenden. Der andere bis Ostern die neue Regierung präsentieren. Jetzt wird es der 6. Mai, ist aber auch nicht so tragisch. Entscheidender ist, dass sich Union und SPD überhaupt einig werden. Denn offenbar ist der Koalitionsvertrag eher eine Absichtserklärung als eine verbindliche Vereinbarung. Warten wir's ab.

Ich wünsche Ihnen und Euch frohe Ostertage und eine nette Zeit mit Familie und Freunden.

Der nächste Fondsbrief erscheint wegen des Feiertags am 1. Mai und dem folgenden Brückentag schon am Mittwoch 30. April.

Viel Spaß beim Lesen!



Real Estate Wealth Summit

Sonderpreis für Fondsbrief-Leser

Wie bereits beschrieben, werde ich, Fondsbrief-Chefredakteur Markus Gotzi, den Real Estate Wealth Summit am 24. und 25. Juni in Hamburg moderieren. Die Veranstaltung von Rueckerconsult lädt Single Family Offices, Multi Family Offices, Produktmanager, Private-Banking und Wealth-Manager von Kreditinstituten, Vermögensverwalter und die gesamte Immobilienwirtschaft zur Diskussion über Sachwerte ein.

Themen sind beispielsweise die Auswirkungen der Zinsen, langfristige Megatrends, indirekte Immobilienangebote für Privatanleger, der ELTIF 2.0, Investitionen in Real Estate Debt und Wohnimmobilien in Deutschland.

Leser des Fondsbriefs erhalten einen Rabatt in Höhe von 290 Euro auf den regulären Ticketpreis. Geben Sie bei der Anmeldung unter www.realestatewealth.de/anmeldung/fachbesucher den Code REFondsbrief2025 ein.

Bereits am 21. und 22. Mai findet in Berlin die INVESTMENTExpo statt, einer der führenden Kongresse für Immobilien- und Infrastrukturinvestoren in Deutschland. Sie wird in dem aktuellen, volatilen Marktumfeld für erneut mehr als 800 Teilnehmer Analysen und Einschätzungen aus den Märkten liefern. Für die rund 30 Panels, Vorträge und Workshops haben sich unter anderem rund 100 institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland angemeldet.

Windkraft und Solaranlagen. Typische Assets in einem Infrastrukturfonds.



Anlage-Check

Eine Alternative zum ELTIF

Quadoro hat sich für das offene Infrastruktur-Sondervermögen entschieden

„Der Knoten ist geplatzt“, eröffnete die Ratingagentur Scope ihren Bericht zur aktuellen Studie über ELTIF und betonte die Rekordzahl von 55 neuen Produkten im vergangenen Jahr. Als Grund dafür nannte Scope, dass die Regeln des überarbeiteten ELTIF-Regimes 2.0 endlich feststehen.

Doch offenbar sind noch immer nicht alle Probleme gelöst. **Quadoro** nennt in diesem Zusammenhang die Abwicklung und Verbuchung der Anteile im Kundendepot. Das Unternehmen hat sich daher in Kooperation mit **EB-Sim** bei dem „Quadoro Erneuerbare Energien Europa“ QEEE in Anlehnung an offene Immobilienfonds gegen den ELTIF und für das offene Infrastruktur-Sondervermögen entschieden.

Sondervermögen bedeutet in diesem Fall tatsächlich Kapital und nicht Schulden, wie das kürzlich von Bundestag und Bundesrat beschlossene Kreditpaket.

Was unterscheidet den ELTIF von einem offenen Infrastruktursondervermögen? Da ist zum einen die Regulierung. Wie der Begriff European Long Term Investment Fund vermuten lässt, unterliegen ELTIF strengen europäischen

Vorschriften und werden von den jeweiligen nationalen Aufsichtsbehörden überwacht. Offene Infrastruktursondervermögen dagegen sind stärker von nationalen Regelungen abhängig und bieten somit eine unterschiedliche Ebene der Regulierung und Aufsicht. Daher dürfen ELTIF in ganz Europa zum Kauf angeboten werden, das Sondervermögen nur hierzulande. Außerdem sind ELTIF auf längerfristige Investitionen ausgerichtet. Die Anbieter von Sondervermögen argumentieren mit einer höheren Flexibilität und Liquidität. Quadoro und EB-Sim raten in ihren Verkaufsunterlagen zu einer Haltedauer von fünf Jahren.

Ähnlich wie bei den offenen Immobilienfonds, die ebenfalls zu den Sondervermögen zählen, müssen die Anleger ihre Anteile mindestens 24 Monate lang halten und mit einer Frist von zwölf Monaten kündigen. Die Rückgabe ist nur an zwei Terminen im Jahr möglich.

Gemein ist beiden Kapitalanlagen das Investitions-Ziel: Sie sollen Kapital in Projekte lenken, die zur wirtschaftlichen und sozialen Infrastruktur beitragen. Das sind beispielsweise der Bau von Straßen, Brücken und Tunneln, die Entwicklung Erneuerbarer Energien,

Strom- und Wasserversorgungsnetze und Telekommunikation.

Objekte. Die Beteiligung des Sondervermögens soll in Projektgesellschaften erfolgen, die in Europa Infrastrukturen der Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Windenergie, Solarenergie, Wasserkraft sowie Energie aus Biomasse und Wasserstoff errichten, sanieren, halten, betreiben oder bewirtschaften. Dazu Infrastrukturen aus dem Sektor der Energiespeicherung und -übertragung, einschließlich Stromversorgungssysteme, Gas- und Fernwärmenetze inklusive Fernwärmeerzeugung, Energieinfrastrukturen in Speichertechnik und andere Technologien. Die Anlagestrategie sieht vor, 75 Prozent des zur Verfügung stehenden Kapitals in Anlagen zur Produktion sauberer Energie wie Windkraftparks und Solaranlagen zu investieren und 25 Prozent in Assets wie Stromnetze, Speicher und vergleichbare Assets.

Quadoro hat sein offenes Sondervermögen als Finanzprodukt nach Artikel 9 konzipiert. Anlagen, die derart klassifiziert sind, streben eine Investition mit expliziten Nachhaltigkeitszielen an. Die BaFin schaut

mit strengem Blick regelmäßig darauf, ob die Kriterien eingehalten werden.

Der Anbieter richtet sich mit seinem Produkt an zwei unterschiedliche Zielgruppen. Zeichner der Anteilsklasse R unterliegen keiner Mindestanlage und zahlen fünf Prozent Agio. Vermittler bekommen jährlich 0,5 Prozent Bestandsprovision. Zeichner der Klasse I investieren mindestens 100.000 Euro bei drei Prozent Agio und 0,32 Prozent Bestandsprovision. Die Verwaltungsgebühr beträgt bei beiden Varianten 1,3 Prozent des Nettoinventarwertes.

Gewinn-Szenario. Quadoro garantiert keine Mindestrendite, rechnet aber mit fünf bis sechs Prozent. Im mittleren Szenario kommen Anleger nach fünf Jahren auf eine Durchschnittsrendite von 4,2 Prozent. Die Ankaufs- und Verkaufsgebühren machen zwei Prozent der ausgehandelten Preise aus. Übersteigen die Erträge sechs Prozent, gehen 20 Prozent des weiteren Plus an die Fondsgesellschaft, allerdings höchstens ein Prozent des Nettoinventarwertes. Bei Maßnahmen zur Entwicklung, Sanierung und Repowering der Assets fallen drei Prozent der Kosten an. ▶

GREIFEN SIE ZU!

Ihr Portfolio benötigt
frische Zutaten?



 **Hahn
Gruppe**
Wertarbeit mit Immobilien



KanAm Grund

Kooperation mit trawa

Die **KanAm Grund Group** hat einen Kooperationsvertrag mit dem Energiedienstleister **trawa** abgeschlossen. Seit 2025 liefert trawa jährlich rund drei Gigawattstunden Grünstrom, vorrangig aus Direktlieferverträgen mit deutschen Photovoltaik- und Windstromanlagen. Durch die Beschaffung kann die KanAm Grund Group ihren Mietern günstige Preise für 100 Prozent Grünstrom weitergeben. Darüber hinaus erhält der Fonds- und Asset-Manager über das digitale Energiemanagementsystem von trawa volle Transparenz über den Verbrauch.

	Anteilklasse R	Anteilklasse I
Mindestanlage-summe (für Erstinvestitionen)	Keine Mindestanlage-summe	Mindestanlage-summe von 100.000 EUR. Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch jeweils geringere Beträge zu akzeptieren.
Ausgabe-aufschlag	5 %	3 %
Rücknahme-abschlag	Kein Rücknahme-abschlag	Kein Rücknahme-abschlag
Rückgabe	Anteiltrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten	Anteiltrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten
Verwaltungs-vergütung	Bis zu 1,3 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des – bezogen auf die Anteilklasse R – anteiligen Sondervermögens, in der Abrechnungsperiode	Bis zu 1,3 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des – bezogen auf die Anteilklasse I – anteiligen Sondervermögens, in der Abrechnungsperiode
Laufende Bestandsprovision für Vertriebsstellen	bis zu 0,50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode	bis zu 0,32 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode

Steuern. Investoren erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen. Das bedeutet

einen Abzug von 25 Prozent plus Soli und eventuell Kirchensteuer. Eine steuerliche Freistellung gilt für 15 Prozent der Erträge.

Meiner Meinung nach... Alternative zum ELTIF. Das offene Infrastruktur-Sondervermögen „Quadoro erneuerbare Energien Europa“ investiert in Erneuerbare Energien, Stromspeicher und ähnliche Assets. Bei der Auswahl der Investitionsobjekte verlässt sich Quadoro auf die Expertise der EB-Sim, einem erfahrenen Asset-Manager für nachhaltige Investments mit 6,1 Milliarden Euro Assets under Management. Anders als ein ELTIF darf das Sondervermögen nicht europaweit, sondern ausschließlich in Deutschland vertrieben werden. ■

TSO THE SIMPSON ORGANIZATION

Growing Values

„Als Vermögensverwalter empfehlen wir Investments mit TSO aufgrund der zuverlässigen Wertschöpfung.“

Profitieren auch Sie von Immobilieninvestments im Südosten der USA.

TSO ist ein führender Full-Service-Anbieter von Investments in US-Gewerbeimmobilien. Über ausgewählte Objekte erschließt TSO das Potenzial einer Region mit enormer Wirtschaftskraft. Das Ergebnis bisher: über 100 Immobilientransaktionen im Wert von mehr als 7 Mrd. US-Dollar, 2 Mrd. US-Dollar Assets under Management und kontinuierliche Ausschüttungen seit 2006. Sprechen Sie mit uns!

www.tso-europe.de

Von Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch

Mietpreisbremse löst Knappheit nicht

Wohnungsuchende (Outsider) sind weiterhin einem steigenden Nachfrageüberhang ausgesetzt

Hier nun der letzte Teil der Serie zu den Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten. Diesmal geht es um die Mietpreisbremse und Kappungsgrenzen als Reaktion auf die in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Mieten, die die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums erschweren.

Mehr als die Hälfte der Haushalte in Deutschland sind Mieterhaushalte, und so leben nach einer Auswertung des **Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung** (BBSR) 26,2 Millionen Menschen (Zensus 2022) in Gemeinden mit Mietpreisbremse – das entspricht fast einem Drittel der Bevölkerung. Während in den Stadtstaaten die Mietpreisbremse flächendeckend gilt (Ausnahme Bremerhaven), betrifft sie in den Flächenländern immer nur einen Teil der Gemeinden. Die Mietpreisbremse ist somit ein wichtiges Instrument, um den Anstieg der Mieten zu begrenzen.

Die Mietpreisbremse sieht vor, dass die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent angehoben werden darf. Hinsichtlich der Mietpreisbremse wurden die Länder ermächtigt, für höchstens fünf Jahre Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen. Neu errichtete und umfassend modernisierte Wohnungen werden bei Erstvermietung von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen (Neubaubausnahme). Neubaumieten können ohne die Regulierung kalkuliert werden, damit stellen sie keine Hemmnisse für Neubauten dar (wie auch vom Sachverständigenrat festgestellt wurde).

Nach der Kappungsgrenze darf innerhalb von drei Jahren die Miete um höchstens 20 Prozent steigen. Dadurch soll ein zu rascher Anstieg von Mieten verhindert werden, die bislang deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen. Das Mietrechtsän-

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

SACHWERTE-ROADSHOW 2025

Rufen Sie uns an:
069/6380 939-0

**US Treuhand | Dr. Peters |
Primus Valor**

Stuttgart - 6. Mai 2025

Leipzig - 8. Mai 2025

München - 9. Mai 2025

Köln - 12. Mai 2025

Münster - 14. Mai 2025

Hamburg - 15. Mai 2025

Kostenlose Anmeldung unter
www.sachwerteprofis.de

www.ustreuhand.de

Patrizia

REWE als Mieter

Patrizia hat REWE als Ankermieter für ein Fachmarktzentrum im niedersächsischen Schiffdorf-Spaden gewonnen. Der Vertrag für die Verkaufsfläche von 3.500 Quadratmetern ist unterzeichnet – die Eröffnung für das Frühjahr 2026 vorgesehen. Das Zentrum gehört zum Bestand eines Einzelhandelsfonds und besteht aus zwei Gebäuden mit 29.000 Quadratmetern. Zu weiteren Mietern zählen **Rossmann, Media Markt, Adler, Modemarkt Röther, Aldi, Ernsting's family, Takko** und **Siemes Schuhcenter**.

derungsgesetz ermöglicht es den Ländern, die Mieterhöhung in besonders festzulegenden Gebieten auf 15 Prozent zu begrenzen. Das gilt für Gebiete, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Von Vorteil ist, dass die Regulierungen zu einem Schutz der bestehenden Mietverträge führen und vor zu großen Mietsteigerungen bzw. vor überhöhten Mietpreisen schützen. Die Vorteile haben Mieter (Insider), die einen regulierten Mietpreis zahlen, während Wohnungsuchende (Outsider) einem steigenden Nachfrageüberhang ausgesetzt sind. Potenzielle Mieter finden schlechter eine Wohnung, da alte Mieter in ihren Wohnungen länger wohnen bleiben. Es wird dort der Mietanstieg begrenzt, in denen der Nachfrageüberhang am größten ist, und damit werden

diese Standorte noch zusätzlich attraktiv, da die regulierte Miete deutlich unter der (theoretischen) Marktmiete liegt.

Die Abbildung auf der folgenden Seite zeigt den Abstand zwischen Bestands- und Neumieten (Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche) für verschiedene Stadtgrößen. Neumieter sind vor weniger als zwei Jahren in ihre aktuelle Wohnung eingezogen. Der hohe Abstand zwischen Bestands- und Neumieten in Deutschland lässt sich nach den Ausführungen des Sachverständigenrates größtenteils auf gesetzliche Regulierungen zurückführen. Der Abstand zwischen Bestands- und Neumieten ist mit fast 25 Prozent in den Großstädten am größten.

Mietgesetze schützen die Mieter vor zu hohen Mieten, aber sie schaffen keinen neuen Wohnraum, was aber auch nicht das Ziel der Gesetze war. Die Regulie-



KAPITAL, DAS WERTE SCHAFFT



Mit maßgeschneiderten Finanzierungslösungen schaffen wir renditestarke Immobilieninvestments. Verlassen Sie sich auf unsere Expertise, um Ihr Kapital nachhaltig und zukunftssicher einzusetzen. Mehr erfahren: pegasus-cp.de



PEGASUS
CAPITAL PARTNERS



RENDITE AUF LAGER

INVESTMENTSTRATEGIE FÜR PRIVATANLEGER



FUND

24

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24
– CLUB DEAL US LOGISTIK –
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

Über diese exklusive Investmentstrategie erhalten Privatanleger einen Zugang zur attraktiven Assetklasse der Logistikimmobilien in Austin, Texas, der Technologie-Hochburg in den USA.

- Exklusiver Zugang durch Co-Investment
- Investment in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien
- Kurze Laufzeit von ca. 3 Jahren¹
- Attraktiver Gesamtmittelrückfluss von rd. 122 %²

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist eine internationale Investmentgesellschaft und bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und exklusiven Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur.

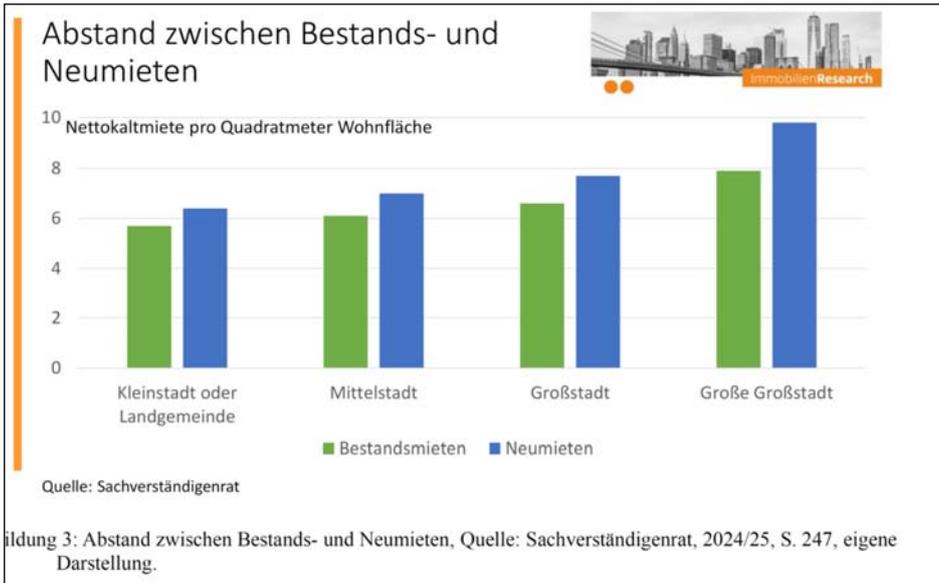
DF DEUTSCHE FINANCE SOLUTION GMBH

Leopoldstraße 156 | 80804 München | Telefon +49 89 649563-0 | www.deutsche-finance.de/if24

¹ Bis 30.06.2027 mit Verlängerungsoption, um insgesamt bis zu zwei Jahre.

² Von der gezeichneten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag; nach US-Steuern)

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.



Bei den regulatorischen Anforderungen ist von der Politik zu erwarten, dass sie zuverlässige (ökonomische) Rahmenbedingungen setzt. Weiterhin sollen wirtschaftspolitische Unsicherheiten vermieden werden, da die Immobilienwirtschaft sichere Rahmenbedingungen und deutliche Signale benötigt. Es sind Normen notwendig, damit die Gebäude sicher sind und energieeffizient, klimaneutral und barrierefrei errichtet werden können. Es braucht Normen, gleichzeitig ist aber auch zu überprüfen, welche Normen ineffizient und nicht mehr aktuell sind. ■

rungen lösen nicht die Knappheitsprobleme auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund der andauernden Knappheiten werden die Mieten in Städten noch weiter steigen, aber sie schützen vor zu großen Mietsteigerungen.

Professor Günter Vornholz

#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben wir die UNPRI-Initiative der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren unterzeichnet. Die Umsetzung ist spürbar: Mehrere unserer Immobilienfonds für private oder institutionelle Anleger sind bereits nachhaltig ausgerichtet. Eine offene Denkweise, agile Prozesse und zielorientierte Softwarelösungen sind die Grundlage, um unsere Ziele zu erreichen. Unser Weg geht in diese Zukunft.
Wir laden Sie ein, dabei zu sein!

www.realisag.de Real I.S.

Solvium

Güterwagen für Instis

Solvium hat 2024 in Luxemburg die **Solvium Infrastructure Invest S.C.S.** als Umbrellafonds gegründet. Der erste Teilfonds, der „Transport Infrastructure Europe Fund I“ mit einem Zielvolumen von bis zu 600 Millionen Euro, hat die Vertriebs Erlaubnis für Deutschland erhalten. Der Eigenkapitalfonds plant laufende Auszahlungen von 5,00 auf 7,00 Prozent steigend pro Jahr. Der Fonds investiert in Güterwagen und Lokomotiven. Zielgruppen sind Versicherer, Versorgungswerke und Pensionskassen in Deutschland und in der Schweiz.

Steigerung um zwölf Prozent

Immobilien-Transaktionen summieren sich auf knapp 35 Milliarden Euro

In den vergangenen Tagen sind die Marktberichte der maßgeblichen Maklerhäuser hereingeschnitten. Sie unterscheiden sich nur marginal. Daher hier der Bericht von Savills stellvertretend für die Gesamtheit der Immobilien-Consultants. Zu den folgenden Themen kommen dann andere Häuser zu Wort.

Am deutschen Immobilieninvestmentmarkt wechselten in den vergangenen zwölf Monaten Gewerbe- und Wohnimmobilien für rund 34,6 Milliarden Euro den Eigentümer. Gegenüber der Vorjahresperiode (April 2023 bis März 2024) bedeutet dies einen Anstieg um zwölf Prozent. Auf das erste Quartal 2025 entfielen rund 6,9 Milliarden Euro, was etwa dem Volumen des Vorjahres-

quartals mit 7,2 Milliarden Euro entspricht.

Karsten Nemecek, bei **Savills** Deputy CEO Germany und verantwortlich für den Bereich Capital Markets, kommentiert das aktuelle Marktumfeld: „Die Zahl der laufenden und sich anbahnenden Verkaufsprozesse ist zum Jahresbeginn spürbar gestiegen – wir erwarten daher in den kommenden Monaten eine insgesamt leicht erhöhte Transaktionsaktivität. Entscheidend wird jedoch sein, für wie viele der zum Verkauf stehenden Objekte auch Käufer gefunden werden. Besonders Büroimmobilien stehen bei vielen Eigentümern zur Disposition, doch das Investoreninteresse bleibt in diesem Segment begrenzt. Daher dürfte längst nicht jeder Ver-

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.



Residential Real Estate:
Investitionen in Wohnimmobilien-
Projektentwicklungen im
US-Multi-Family Markt

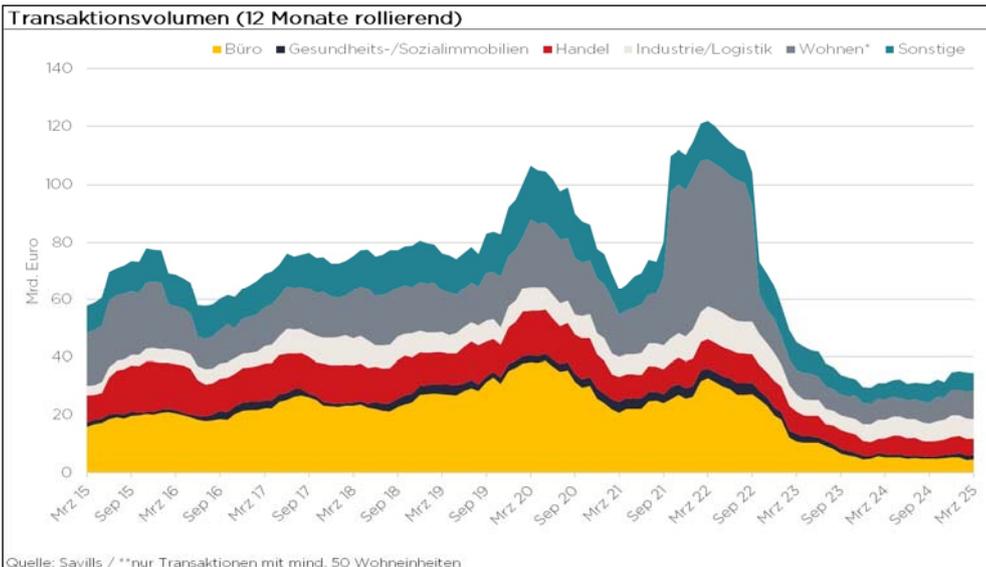
Mehr erfahren:



bvt



Mehr unter www.bvt.de | interesse@bvt.de | +49 89 38165-206



Bunt, aber mager. Die Transaktionsvolumina über alle Segmente sind seit 2022 abgesackt wie ein Sack Zement aus dem zehnten Stock. Seitdem hat sich nicht viel getan.

kaufprozess in einen erfolgreichen Abschluss münden.“

Gleichzeitig verstärkte der jüngste Zinsanstieg den Verkaufsanreiz, insbesondere bei fremdfinanzierten Objekten – ein Faktor, der die Abschlusswahrscheinlichkeit erhöhen dürfte. Einen deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens erwartet Nemecek nur dann, sollte es zu einer größeren refinanzierungsgetriebenen Verkaufswelle kommen: „Dieses Szenario ist zwar möglich, unseres Erachtens aber nach wie vor recht unwahrscheinlich.“

Das Ausmaß des Liquiditätsbedarfs und Verkaufsdrucks auf Eigentümerseite dürfte auch für die weitere Entwicklung der Anfangsrenditen mitentscheidend sein. In den ersten drei Monaten des laufenden Jahres blieben die Spitzenrenditen bei allen Nutzungsarten unverändert und lagen zwischen 3,6 Prozent für Mehrfamilienhäuser und 5,8 Prozent für Shopping-Center. Da die Spitzenrenditen der meisten Segmente nun schon seit etwa einem Jahr weitgehend unverändert sind, geht Savills davon aus, dass das von der Zinswende 2022 ausgelöste Repricing abgeschlossen ist.

Zumindest die Spitzenrenditen dürften sich nur noch wenig bewegen, wobei je nach Nutzungsart noch kleinere Ausschläge in beide Richtungen realistisch erscheinen. Jenseits des Spitzensegments spricht die Gemengelage in den Augen von Savills tendenziell für weitere Renditeanstiege: Steigendes Angebot, gestiegene Zinsen und absehbar steigende Baukosten lassen sinkende Anfangsrenditen zumindest in jenen Segmenten ohne starke Mietwachstumsaussichten unrealistisch erscheinen. Das Preisgefälle zwischen Top-Objekten und dem Rest dürfte sich folglich verstärken.

„Die steigende Preisdifferenz zwischen Spitzenobjekten und dem restlichen Bestand macht Projektentwicklungen bzw. deren Finanzierung attraktiv, zumal die Neubaupipeline nutzungsartenübergreifend zunehmend leerläuft. Wir beobachten eine steigende Zahl von Investoren, die solche Investmentansätze verfolgen – von einer Aufwertung, über eine Repositionierung, bis hin zur Umnutzung sind hier alle Schattierungen dabei. Vor allem für die Konversion von Büros zu Hotels oder in Objekte für das gewerbliche Wohnen steht Kapital zur

Verfügung und eröffnet für manches Objekt, das in seiner bisherigen Funktion keine Zukunft mehr hat, einen neuen Pfad“, sagt **Matthias Pink**, Head of Research Germany bei Savills.

Insgesamt bleibt die Liquidität für Büroimmobilien gering. In den vergangenen zwölf Monaten hat Savills hier ein Transaktionsvolumen von knapp 4,7 Milliarden Euro registriert, was gegenüber der Vorjahresperiode einen Rückgang um 13 Prozent und nur Rang vier aller Nutzungen bedeutet. Am umsatzstärksten waren Wohnimmobilien (9,8 Milliarden Euro/plus 39 Prozent), gefolgt von Industrie-/Logistikimmobilien (6,7 Milliarden Euro/plus vier Prozent) und Handelsimmobilien (5,6 Milliarden Euro/minus ein Prozent). Den höchsten Umsatzanstieg verzeichnete Savills auf Jahressicht bei Gesundheits- und Sozialimmobilien, und zwar um 62 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode auf rund 1,6 Milliarden Euro.

„Das Makroumfeld der vergangenen Wochen und Monate war ein Stück weit chaotisch, und vieles deutet darauf hin, dass es volatil bleiben wird. Insofern bleibt auch die weitere Entwicklung am Immobilieninvestmentmarkt schwer prognostizierbar“, so Nemecek. Mit einer neuen Bundesregierung und den bereits beschlossenen investiven Ausgabenpaketen biete sich Deutschland jedoch die Chance, in diesem Umfeld wieder der sichere Anlegehafen zu werden, der es bis zur Zinswende gewesen ist. ■

Invesco

Verkauf in Prag

Invesco Real Estate hat die 11.400 Quadratmeter große Mixed-Use-Immobilie „Stara Celnice“ im Zentrum von Prag über eine Offmarket-Transaktion an den lokal agierenden „Fio Immobilienfonds“ (Immobilieninvestment der **Fio Bank**) verkauft. Der Verkauf wurde für ein Einzelmandat ausgeführt, das Invesco Real Estate für die **Bayerische Versorgungskammer** verwaltet, Deutschlands größte öffentlich-rechtliche Versorgungsgruppe. Stara Celnice befindet sich an einem der Hauptplätze in der Prager Altstadt.

Starkes Quartal mit Wohnungen

Volumen vier Mal so hoch wie vor einem Jahr - Core-Objekte gefragt

Der deutsche Wohninvestmentmarkt hat im ersten Quartal 2025 an den starken Abschluss des Vorjahres angeknüpft, so Jones Lang LaSalle. Mit einem Transaktionsvolumen von 2,35 Milliarden Euro wurde das Ergebnis des Vorjahresquartals (817 Millionen Euro) deutlich übertroffen.

In 54 Transaktionen wurden 17.000 Wohneinheiten gehandelt und damit mehr als viermal so viel wie im ersten Quartal 2024 (4.000). Die durchschnittliche Dealgröße erhöhte sich auf 44 Millionen Euro (Vorjahr: 41 Millionen Euro).

„Auch wenn das Transaktionsvolumen etwas schwächer ausfällt als im sehr starken vierten Quartal 2024, sehen wir nach wie vor eine hohe Nachfrage von

Investoren. Liquidität ist ausreichend vorhanden, zuletzt fehlte es allerdings am passenden Angebot. Das dürfte sich in den kommenden Wochen ändern. Die Produktpipelines sind gut gefüllt“, sagt **Michael Bender**, Head of Residential **JLL Germany**.

Die Nachfrage nach Core-Immobilien übersteigt seit geraumer Zeit das Angebot, was zu einer Verschiebung der Marktanteile nach Risikoklassen geführt hat. In der Folge wuchs der durchschnittliche Anteil von Coreplus-Objekten am gesamten Transaktionsvolumen in den Jahren 2022 und 2023 auf 84 Prozent. Durch die Belebung des Forward-Markts im vergangenen Jahr ist nun aber auch der Anteil an Core-Transaktionen wieder gestiegen. Rund

Investieren Sie in eine lebenswerte Zukunft

mehr erfahren:
www.euramco-asset.de



Solarpark erworben ✓

- sonnenreicher Standort in Bayern
- geplante Laufzeit bis Ende 2033
- prognostizierte Gesamtausstattung 173 %

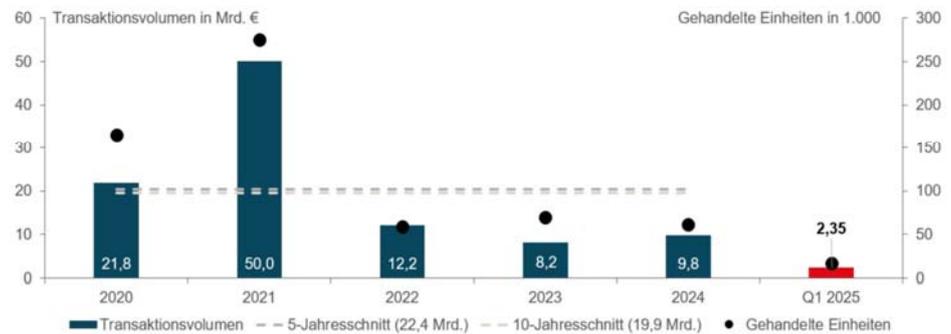
Wechsel Dich

Die **Fondsbörse Deutschland** verstärkt sich im Bereich Private Markets: **Jörn Zurmühlen** wird bis Ende 2026 das Sekundärmarktgeschäftsfeld der Fondsbörse für institutionelle und semi-professionelle Investoren ausbauen. Ende 2023 wurde der Marktplatz speziell für die Vermittlung von Spezialfonds wie Immobilien-AIF in Deutschland gestartet. Zurmühlen verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung in der Immobilien- und Fondsbranche. Zuletzt war er Vorstand bei **Real Exchange** und hat dort mit seinem Team in der Zeit zwischen 2019 und 2023 Sekundärmarkttransaktionen mit einem Volumen von 1,5 Milliarden Euro begleitet.

Savills stellt sich im Bereich der Nutzerberatung in Deutschland neu auf und wird fortan als Teil der „Global Occupier Services“ im internationalen Savills-Netzwerk agieren. Die Leitung des Bereichs in Deutschland übernimmt **Dennis Worch**. Vom Münchener Standort aus wird er an den Head of Office Agency Germany, **Jan-Niklas Rotberg**, berichten.

Marc Bensemann und **Robert Köwener** wechseln ab Mai 2025 zu **Cushman & Wakefield**. Sie werden den Neuaufbau des Office Capital Markets Teams in Hamburg initiieren und weiter vorantreiben. Bensemann übernimmt dabei als Partner die Leitung des Teams als Head of Office Capital Markets, Köwener wird die Position des Director Office Capital Markets bekleiden.

Transaktionsmarkt Wohnobjekte und -portfolios* Deutschland 2020 – Q1 2025



Hochgerechnet kämen die Wohnungs-Transaktionen in diesem Jahr auf rund zehn Milliarden Euro. Kein Vergleich zum Ausnahme-Markt im Jahr 2021 mit fünf Mal so viel Volumen.

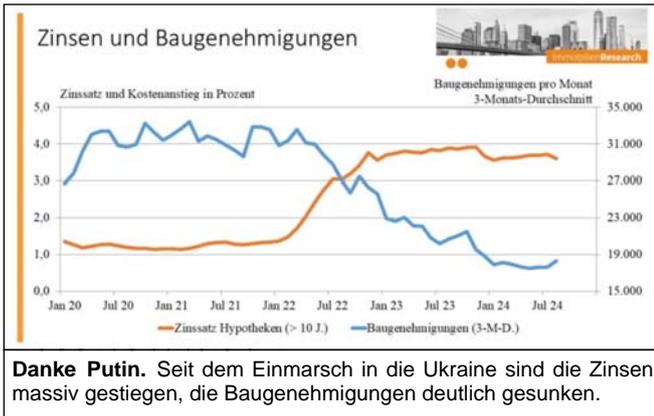
ein Fünftel aller Abschlüsse entfiel im ersten Quartal auf dieses Risikoprofil. Bezogen auf das Transaktionsvolumen war es sogar etwas mehr als die Hälfte (2024: 21 Prozent), was ebenfalls auf zunehmende Forward-Abschlüsse zurückzuführen ist. Der Anteil der Deals mit Forward-Struktur hat sich von knapp zehn Prozent im Jahr 2024 auf rund 20 Prozent im ersten Quartal 2025 erhöht.

Auffallend ist zudem, dass deutlich weniger kleinvolumige Investitionen getätigt werden. Entfielen im Vorjahreszeitraum noch 69 Prozent aller Transaktionen auf die Kaufpreisklasse unter zehn Millionen Euro, waren es im ersten Quartal 2025 nur noch 26 Prozent. Ein Trend, der zum Ende des vergangenen Jahres begonnen hatte und sich nun fortsetzt. Drei Transaktionen knackten die 100-Millionen-Euro-Grenze. Für die größte Transaktion sorgte die **I-Wohnen-Gruppe**, die vom offenen Immobilienfonds „Uniimmo: Wohnen ZBI“ ein Portfolio mit mehr als 8.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten erwarb.

Angekündigte Maßnahmen der Regierung könnten die Krise des Wohnungsneubaus überwinden. Trotz einer leichten Erholung bei den Baugenehmigungen Anfang 2025 befindet sich der deutsche Wohnungsneubau weiterhin in einer kritischen Phase. Mit einem Rekordauftragsmangel in der Bauwirtschaft drohen langfristige Auswirkungen auf die

Fertigstellungen. „Die neue Regierung plant einerseits massive Infrastrukturinvestitionen, die den Wohnungsbau durch Kapazitätsbindung bremsen könnten, andererseits aber auch Maßnahmen zur Ankurbelung des Wohnungsbaus, wie etwa Vereinfachungen bei den baulichen Standards und Erleichterungen bei der Nachverdichtung durch Aufstockung bestehender Gebäude, die Schließung von Baulücken und die Bebauung von Brachflächen. Diese Maßnahmen dürften in ihrer Gesamtheit eine stimulierende Wirkung auf den Wohnungsneubau haben“, analysiert **Sören Gröbel**, Director of Living Research JLL Germany.

Auf der Nachfrageseite hat eine zunehmende Kaufkraft auch 2024 den Anstieg der Mietpreise begünstigt. Gleichzeitig hat sich das Verhältnis zwischen den Kosten für Wohneigentum und Mietwohnungen angenähert und damit die Fluktuation auf dem Mietwohnungsmarkt leicht erhöht. „Nach Jahren starker Mietsteigerungen und Kaufpreiskorrekturen hat sich das bundesweite Miet-Kaufpreis-Verhältnis Anfang 2025 wieder auf dem Vorkrisenniveau eingependelt“, sagt Gröbel. Dennoch bleibe besonders in Metropolregionen ein Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestehen. Dort liegt das verfügbare Angebot an Mietwohnungen trotz einer leichten Erholung bei der Zahl der inserierten Mietangebote auf



niedrigem Niveau, während gleichzeitig ein anhaltend hoher Nachfrageüberhang besteht.

Eher ungünstige Rahmenbedingungen zeichnen sich durch politische Entscheidungen ab. So könnten die von den USA verhängten Zölle auf EU-Produkte und die von der künftigen deutschen Bundesregierung angekündigten, 500 Milliarden Euro schweren Investitionen in die Infrastruktur die Inflation im Euroraum ankurbeln, und infolgedessen weitere Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank nach 2025 ausbleiben.

Durch den bereits erfolgten kurzfristigen Anstieg der Bauzinsen sind auch die Kapitalkosten gestiegen. Im Umkehrschluss dürften die Erwartungen an die Exit-Renditen sinken und damit vor allem die Nachfrage von Investoren mit kürzerer Haltedauer und Fokus auf Gesamrenditen beeinflussen. Auf der anderen Seite könnte die zunehmende wirtschaftliche Unsicherheit aufgrund von Handelskonflikten und geopolitischen Spannungen zu einer verstärkten Flucht in sichere Anlagen führen.

Insgesamt bleiben die Rahmenbedingungen für den deutschen Wohninvestmentmarkt positiv. Auf der Konsumentenseite ist der Wohnungsmarkt vor allem in den Großstädten von anhaltender Knappheit geprägt. Der Wohninvestmentmarkt hat sich bis Ende 2024 normalisiert, das institutionelle Angebots- und Nachfrageverhältnis ist mittlerweile wieder ausgeglichen, und die Käuferseite mit den börsennotierten Unternehmen wieder breiter gefächert. Auch der Markt für Value-add-Produkte außerhalb der Metropolen hat zuletzt an Dynamik gewonnen und wird in diesem Jahr das Geschehen auf der Angebotsseite prägen. ■

hausInvest

**Offen für ein gesundes Investment.
Offen für eine neue Erfolgsstory.
Offen für Morgen.**

hausInvest eröffnet Ihnen Schritt für Schritt ein Investment in einen der erfolgreichsten Offenen Immobilienfonds. Mit Stories von Menschen und ihren Visionen in den hausInvest Immobilien. Wie ETERNO in Frankfurt am Main. Jetzt Story erleben auf hausinvest.de

Savills Investment

Wohnen in Hamburg

Savills Investment Management hat mit dem Ankauf eines vermieteten Mehrfamilienhauses in Hamburg die vierte Transaktion für seinen „European Living Fund“ getätigt. Verkäuferin der Immobilie ist **Patrizia SE**. Das Wohngebäude befindet sich im Stadtteil Tonndorf-Wandsbek und umfasst 118 Einheiten. Das Investment stellt das erste des Fonds in Deutschland dar, der seine paneuropäische Strategie weiter diversifiziert – neben Deutschland ist er bereits in Spanien, Schweden und den Niederlanden investiert.

Private Credit

Verdoppelung?

Der Private-Credit-Markt für Unternehmens- und Infrastrukturkredite und insbesondere für Immobilienkredite könnte sich in den nächsten fünf Jahren fast verdoppeln, was unter anderem auf regulatorische Änderungen zurückzuführen ist. Die Änderungen üben nach Ansicht von **PGIM Real Estate** weiterhin Druck auf die Bankbilanzen aus, ihr Engagement im Immobiliensektor zu reduzieren. Sie haben aber auch dazu geführt, dass die mit Hypotheken verbundenen Risiken gesunken sind. Dies bietet Akteuren im Bereich Private Debt Möglichkeiten, die von den Banken hinterlassenen Finanzierungslücken zu schließen. In Europa werden nach wie vor mehr als 85 Prozent aller gewerblichen Immobilienkredite von Banken vergeben, während die Kapitalquellen für Immobilienunternehmen in den USA diversifizierter sind.

Zweigeteilter Einzelhandel

Fach- und Supermärkte hui - Einkaufszentren und Cityhäuser pfui



Im ersten Quartal 2025 wurden nach Angaben von **Colliers** in Deutschland Einzelhandelsimmobilien für 1,1 Milliarden Euro gehandelt. Damit wurde das Transaktionsvolumen des historisch niedrigen Jahresauftaktes 2024 um 18 Prozent übertroffen und bewegte sich auf dem Niveau des vierten Quartals. Im Vergleich aller Gewerbeimmobilien zählen Einzelhandelsobjekte derzeit mit 20 Prozent Marktanteil zu den drei mit Abstand umsatzstärksten Nutzungsarten nach Büro (28 Prozent) und Industrie- und Logistikimmobilien (22 Prozent).

Ulf Buhlemann, Head of Retail Investment Germany bei **Colliers**: „Nicht nur der Umfang, auch die Struktur des Transaktionsgeschehens hat sich gegenüber dem Jahresabschlussquartal nicht wesentlich verändert. Fachmärkte und Fachmarktzentren mit fast obligatorischem Lebensmittelanker stellten erneut die beherrschende Immobilienart. Die Nachfragebelebung in diesem Einzelhandelssegment zieht weiter spürbar an, wobei das Angebot vor allem im Core-Plus- und Value-Add-Segment zum limitierenden Faktor für die Marktaktivitäten wird. Insbesondere ausländisches Kapital sucht nach Kaufgelegenheiten.“

So erwarb der kanadische Asset Manager **Slate** in den Wochen um den Jahreswechsel herum in vier Portfoliotransaktionen 45 Nahversorgerimmobilien für insgesamt 420 Millionen Euro von unterschiedlichen Verkäufern. Die Unterzeichnung des ebenfalls stark vom Lebensmittelhandel geprägten **Blue Mountain**-Portfolios, bei dem **GRR** an **Branicks** für 31 Einzelhandelsobjekte rund 210 Millionen Euro bezahlte, wurde erst im Januar bestätigt und fiel damit noch in die Berichtsperiode des vierten Quartals 2024.

Letztlich bekräftigt aber auch dieser Deal den beobachteten Trend. „Der Portfolioanteil hat sich wieder auf 46 Prozent hochgearbeitet. Internationale Kapitalgeber verantworten 68 Prozent des Transaktionsvolumens“, so **Buhle**mann.

Unter den drei Einzelhandels-Betriebstypen vereinte das Fachmarktsegment seit Jahresbeginn 64 Prozent des Transaktionsvolumens und 73 Prozent aller Abschlüsse auf sich und baute damit seine Spitzenposition gegenüber Geschäftshäusern und Shopping-Centern weiter aus. Die Fokussierung auf Nahversorger, wozu mehr als drei Viertel aller gehandelten Fachmärkte nach Volumen und Anzahl zählen, hat

zwischenzeitlich ebenfalls einen neuen Höhepunkt erreicht.

Innerstädtische Geschäfts-, Kauf- und Warenhäuser wurden kaum gehandelt und machten lediglich einen Umsatzanteil von zehn Prozent bei 20 Prozent aller Verkaufsfälle aus. Auf Einkaufszentren entfielen 26 Prozent des Transaktionsvolumens und sieben Prozent der Abschlüsse. In dieses Segment geht auch das Designer Outlet Berlin in Wustermark ein, das von **Nuveen** an die französische **Groupe Frey** für 230 Millionen Euro verkauft wurde.

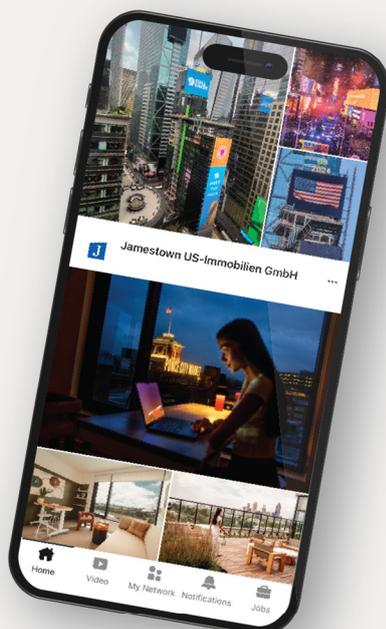
Hierbei handelt es sich um die größte Einzeltransaktion im bisherigen Jahresverlauf. Die nächstgrößere Transaktion im mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich ist das in Düsseldorfer Bestlage gelegene Geschäftshaus Königsallee 52-54, das vom insolventen Projektentwickler **Centrum** an einen Privatinvestor veräußert wurde.

Buhlemann: „Verhandlungen in diesen Segmenten bleiben zäh und ziehen sich wie im Fall des Outlet Centers meist länger als ein Jahr hin. Im Gegensatz zum Fachmarktsegment ist der Preisfindungsprozess weiterhin ein Hemmschuh für eine Marktbelebung.“

Während zur Bestimmung von Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in 1a-Innenstadtlagen kaum belastbare Transaktionen herangezogen werden können, lässt sich eine Stabilisierung der Spitzenrenditen im Fachmarktsegment in den vergangenen drei Monaten belegen. Die Spitzenbruttoanfangsrenditen für Lebensmittelfachmärkte und kleine Nahversorgungszentren notieren bei 5,40 Prozent. Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker erzielen 5,70 Prozent.

Die Zweiteilung am Einzelhandelsinvestmentmarkt wird das Transaktionsgeschehen gerade unter den neu hinzugekommenen geo- und wirtschaftspolitischen Unwägbarkeiten weiter prägen. Im aktuellen Markt- und Zinsumfeld seien lebensmittelgeankerte Fachmarktimmobilien attraktiver denn je, so Buhlemann. Auf der anderen Seite erwartet er durch diese Unsicherheiten und Finanzierungsvolatilitäten bei laufenden, großvolumigen Retail-Transaktionen, insbesondere bei Shoppingcentern, Verzögerungen im Verkaufsprozess und in einigen Fällen auch einen Transaktionsabbruch. ■

Deshalb sollten Sie uns auf **LinkedIn** folgen:



- ✓ Spannende Einblicke in den US-Immobilienmarkt
- ✓ Immobilien- und Investmenttrends
- ✓ News zu Jamestown, unserem Team und unseren Fonds
- ✓ Kulturelle Einblicke in die USA

Jetzt folgen
und nichts mehr verpassen!



AfW vermisst grundlegende Reformen

Koalitionsvertrag bleibt in Sachen Altersvorsorge unkonkret - Lob für Haltung zur Beratungsvielfalt



Norman Wirth, AfW.

Der AfW Bundesverband Finanzdienstleistung begrüßt die zügige Einigung auf einen Koalitionsvertrag als wichtiges Zeichen politischer Handlungsfähigkeit.

In einer Zeit großer globaler Herausforderungen seien Stabilität und Handlungsfähigkeit von zentraler Bedeutung – auch mit Blick auf Deutschlands

Rolle in Europa und Europas Gewicht in der Welt. Umso wichtiger sei es, diese Stabilität mit zukunftsgerichteten Reformen zu verbinden, insbesondere in der Altersvorsorge.

Der **AfW** erkennt im Koalitionsvertrag erste positive Ansätze, kritisiert jedoch insbesondere das Ausbleiben grundlegender Reformen über alle drei Säulen der Altersvorsorge. Auch wenn die gesetzliche Rente von den unabhängigen Finanz- und Versicherungsvermittlern nicht beraten wird, sind die Festlegungen hier für eine ganzheitliche Beratung zur Altersvorsorge relevant.

„Die Festlegung auf ein Rentenniveau von 48 Prozent bis 2031 mag auf den ersten Blick Sicherheit vermitteln – tatsächlich ist sie Ausdruck politischer Untätigkeit und folgt auch nicht dem dringenden Reformaufruf maßgeblicher Ökonomen noch in den vergangenen Tagen. Wenn die entstehenden Mehrausgaben allein über Steuermittel ausgeglichen werden, droht die umlagefinanzierte Rente zur steuerfinanzierten Sozialleistung zu verkommen“, sagt **Norman Wirth**, geschäftsführender Vorstand des AfW. Schon heute fließen rund 120 Milliarden Euro jährlich aus dem Bundeshaushalt in die gesetzliche Rentenversicherung – Tendenz steigend.

Auch bei der betrieblichen Altersvorsorge (bAV) bleiben die Ankündigungen vage. Digitalisierung, Vereinfachung und Portabilität seien zwar sinnvolle Ziele, ersetzen aber keine konkrete Strategie zur Verbreitung der bAV in kleinen und mittleren Unternehmen. Die wichtige Rolle unabhängiger Vermittlerinnen und Vermittler wird nicht erwähnt.

Positiv bewertet der AfW die Einführung einer Frühstart-Rente: Zehn Euro monatlich für jedes Kind zwischen dem sechsten und 18. Lebensjahr sollen in ein kapitalgedecktes Vorsorgedepot fließen. „Das ist ein richtiges

Signal, auch wenn der Betrag eher symbolisch ist. Entscheidend wird sein, wie die konkrete Ausgestaltung erfolgt – insbesondere mit Blick auf die Auswahl der Produkte und deren Beratung“, so Wirth.

Die vorgesehene Reform der Riester-Rente – künftig ein einfaches Anlageprodukt mit staatlicher Förderung und ohne verpflichtende Garantien – weist in die richtige Richtung, bleibt aber ebenfalls unkonkret. Es fehlen klare Aussagen zu Übergangsregelungen, zu Vergütungsfragen sowie zur Rolle unabhängiger Berater. „Ein Standardprodukt allein reicht nicht. Menschen brauchen qualifizierte persönliche Beratung – und diese muss fair und nachvollziehbar vergütet werden“, betont Wirth.

Besonders begrüßt der AfW die eindeutige Haltung zur Beratungsvielfalt: Provisions- und Honorarberatung sollen gleichberechtigt bestehen bleiben. Gleichzeitig soll die BaFin prüfen, ob ihre Instrumente zur Bekämpfung von Fehlanreizen ausreichen. „Es ist ein starkes Signal, dass beide Vergütungsmodelle anerkannt werden. Entscheidend ist nun, dass daraus auch eine faire Regulierungspraxis folgt – ohne ideologische Schlagseiten, die bei einer Übernahme des Finanzministeriums und damit auch der Verantwortung für die BaFin nicht völlig unwahrscheinlich sind“, so Wirth.

Zustimmung findet auch die geplante Schließung von Lücken in der Regulierung von Kryptowerten, dem grauen Kapitalmarkt und Schattenbanken. „Alles, was unseriöse Marktteilnehmer vom Finanzmarkt entfernt oder fernhält und den Ruf der unabhängigen Beratung schützt, ist zu begrüßen“, erklärt Wirth.

Die Einführung einer verpflichtenden Elementarschadenversicherung mit staatlicher Rückversicherung und Opt-out-Möglichkeit bewertet der AfW ebenfalls positiv. „Das ist ein ausgewogener Vorschlag, der den Versicherungsschutz gegen zunehmende Klimarisiken stärkt und gleichzeitig individuelle Spielräume wahrt.“

„Unsere Branche braucht stabile, verlässliche Rahmenbedingungen – aber auch echten Reformwillen. Altersvorsorge darf nicht nur verwaltet, sondern muss gestaltet werden“, so Wirth. Er betont, dass der Verband bereit steht, aktiv an dieser Gestaltung mitzuwirken – im Sinne der Mitglieder und der Menschen, die auf qualifizierte Beratung vertrauen.“ ■

REAL ESTATE WEALTH SUMMIT

Für
Fachbesucher
und
Privatanleger

DER KONGRESS FÜR PRIVATE WEALTH UND IMMOBILIENINVESTMENTS

Wer sollte teilnehmen?

- Single Family Offices, Multi Family Offices, Banken Family Offices, vermögende Privatinvestoren
- Private Wealth und Private Banking Bereiche von Banken
- Freie Vermögensberater und Finanzvermittler
- Anbieter von Immobilien-Publikumsfonds, ELTIFs, Immobilieaktienfonds, ETFs
- Partner und Berater für den Aufbau eines direkten Immobilienportfolios und deren Übertragung auf Nachfolgenerationen

Was Sie erwartet:

- Kurz nach der Wahl erfolgt die volks-, geo- und fiskalpolitische Einordnung durch das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW)
- Scope präsentiert eine Analyse zum Marktumfeld geschlossener Immobilienfonds und dem neuen ELTIF
- Präsentationen und Diskussionen zu globalen Immobilienmärkten und Nutzungsarten mit namhaften Market Playern für indirekte und direkte Anlagen
- Chancen und Profile von liquiden Immobilieninvestments mit Aktien, Zertifikaten, ETFs und Anleihen
- Einblicke in die Vermögensmanagement Konzepte von Banken und Finanzberatern
- Und viel Raum für den persönlichen Austausch

24. & 25. Juni 2025
Ehemaliges Hauptzollamt
Hamburg

**EARLY BIRD
DISCOUNT**



bis 28.2.25

realestatewealth.de

Eine Veranstaltung von

RUECKER
EVENT

RUECKER
CONSULT

Impressum

Redaktionsbüro
Markus Gotzi
Krettenburgstr. 15
83727 Schliersee
T: 0171/6233636

redaktion@markusgotzi.de
www.gotzi.de
www.rohmert-medien.de

Chefredakteur: Markus Gotzi
(V.i.S.d.P.)

Hrsg.: Werner Rohmert

Verlag:
Research Medien AG,
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: info@rohmert-medien.de

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-
Georg Loritz (Vorsitz)

Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.

*Namens-Beiträge geben die Meinung
des Autors und nicht unbedingt der
Redaktion wieder.*

**Aktuelle Anzeigen- und
Kooperationspartner:**

BVT Unternehmensgruppe

Commerz Real AG

**DF Deutsche Finance Holding
AG**

EURAMCO Holding GmbH

Hahn Gruppe

**Jamestown US-Immobilien
GmbH**

Ökorenta GmbH

**Pegasus Capital Partners
GmbH**

Quadoro Investment GmbH

Real I.S. AG

**TSO – The Simpson
Organization**

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH

Verifort Capital Group GmbH

Das Letzte

Am Wochenende habe ich ein Zigeunerschnitzel bestellt und mit Appetit gegessen. Bevor jetzt ein veritabler Shitstorm einsetzt: Als Journalist bin ich der Wahrheit verpflichtet. Und wenn der Wirt der Gaststätte meines Vertrauens in der touristisch geprägten Region, in der ich lebe, die mit einer würzigen Paprikasauce überzogene, panierte Scheibe Schinkenfleisch derart bezeichnet, gebe ich das faktengetreu wider. Auch, wenn an dieser Stelle dann und wann ein Funken Satire durchblitzt – was mancher nicht begreifen kann oder will. So ist das mit der Ironie, die ja quasi ein Stilmittel der Satire ist. Häufig ist sie also solche aber nicht zu erkennen. Nicht nur von Menschen mit Asperger-Syndrom. Aber das wollte ich jetzt eigentlich gar nicht sagen.

Wahrscheinlich haben Sie sich nach dem langen Anlauf schon gedacht, dass ich nur am Rande über meine Nahrungsaufnahme informieren möchte. Es geht mir vielmehr um das 75-jährige Jubiläum der ARD, der Arbeitsgemeinschaft der öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten der Bundesrepublik Deutschland. In der Heimatzeitung meines gewählten Wohnortes lese ich diese Schlagzeile: „Unfassbarer Hass auf ARD und ZDF“. Das Problem junger Menschen mit Öffentlich-Rechtlichen: Sie lehnen die Medien ab, weil sie zu neutral berichten. Zu konservativ. Zu links. Das finde ich schade. Zählt zu meiner Vita doch eine mehrjährige freie Mitarbeit beim WDR in Münster. Ich erinnere mich an Radiobeiträge und TV-Berichte über Giraffen-Nachwuchs im Allwetterzoo und vorbildliche Gewerbebauten im Münsterland. Aber auch das wollte ich eigentlich gar nicht sagen.

Haben Sie auch im Ersten die TV-Sendung zum ARD-Jubiläum gesehen? Ist schon ein paar Tage her, schlägt aber immer noch Wellen. Dort hatten nicht nur Tatort-Kommissare, Nachrichtensprecher und die Maus ihren Auftritt, sondern auch Dieter „Didi“ Hallervorden. Der brachte erneut seinen Kult-Spot „Palim Palim“ zur Aufführung, nach Ansicht von Kabarettist Torsten Sträter die



„Sixtinische Kapelle“ der Comedy. In der aktuellen Version des Sketches beklagt sich Hallervorden, dass er nur deswegen in der Gefängniszelle sitzt, weil er die Begriffe Zigeunerschnitzel und Negerkuss benutzt habe.

Und schon ging es los. Die Sendung war noch nicht beendet, da brachte Stern Online einen empörten Bericht über die kalkulierte Provokation. Hallervorden nutzte die gewonnene Aufmerksamkeit, um klarzustellen: Ich bin kein Rassist. „In Ermangelung von Mut, sich über die wirklichen Missstände zu erregen, weil diese anzuprangern grade nicht in Mode ist, ereifert man sich über einen Komiker, der auf einem Knastbett sitzt und einen berühmten Sketch mit neuem Text beginnt“, teilte der Schauspieler und Komiker der Deutschen Presse-Agentur auf Anfrage mit.

Reflexhaft, so würde ich das Verhalten aller Beteiligten bezeichnen. Unverhältnismäßig. Und Wasser auf die Mühlen derjenigen, die beklagen, sie dürften in Deutschland nicht mehr sagen, was sie wollen. Dürfen sie natürlich doch, von Beleidigungen und Nazi-Parolen abgesehen. Sie müssen lediglich damit klar kommen, dass nicht jeder applaudiert. Aber wozu übertriebene Wokeness führt, sehen wir derzeit in den USA. Alle Seiten sollten gelassener werden. Und nicht über jedes Stöckchen springen, das einem vorgehalten wird. Aber das will offenbar niemand, gelassen sein.

Vielleicht hilft ja ein Zigeunerschnitzel mit Pommes. In der Portionsgröße XL macht es träge und ausgeglichen. Dazu ein, zwei Helle und du hast keine Lust mehr, dich über Dinge aufzuregen, die du sowieso nicht ändern kannst. ■